

**Ruhige 2-Zimmer Wohnung mit Innenhoflage –  
Sanierungsobjekt nahe MedUni Wien**



**Objektnummer: 6352/2543**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 203,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,92
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	59,59 €
<b>USt.:</b>	5,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL EST

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien



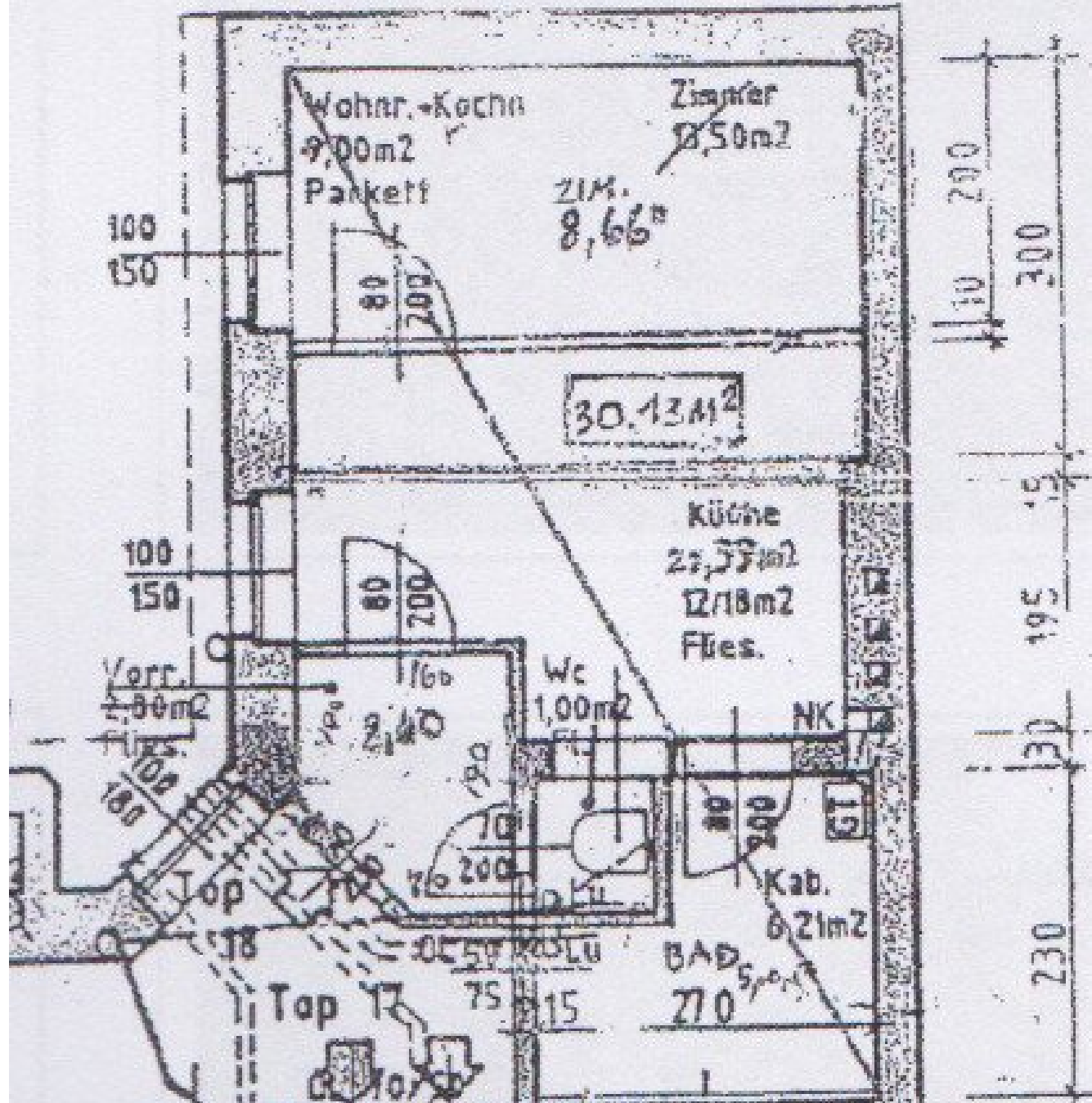








33



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine ruhig gelegene 2-Zimmer Wohnung in einem gepflegten Wohnhaus in der Bergsteiggasse im 17. Wiener Gemeindebezirk. Sämtliche Wohnräume blicken in den Innenhof des Hauses. Zudem ist die Wohnung südseitig ausgerichtet, wodurch sie trotz urbaner Lage durch eine außergewöhnlich ruhige, aber auch helle und freundliche Wohnatmosphäre besticht.

Die derzeitige Raumaufteilung umfasst zwei getrennt begehbare Zimmer, ein separates WC sowie einen weiteren Raum, der bisher als Küche und Bad genutzt wurde. Vor einem Bezug ist die Wohnung zu sanieren, wodurch sich ideale Voraussetzungen für Eigennutzer mit individuellem Gestaltungsanspruch oder aber für Investoren mit Fokus auf Wertsteigerung ergeben. Zur Visualisierung haben werden dem Inserat Bilder mit einer möglichen Gestaltung der Wohnung im Zuge einer Sanierung beigefügt.

Das Haus wurde laufend instand gehalten, zuletzt wurden die Steigleitungen erneuert. Verputzarbeiten in den allgemeinen Flächen sind noch ausständig und laut Auskunft der Hausverwaltung für das Jahr 2026 geplant. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute öffentliche Anbindung sowie die Nähe zur Innenstadt und zur Medizinischen Universität Wien. Nahversorger, Gastronomie und Grünflächen befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gute Kombination aus ruhiger Innenhoflage mit einem durchdachten Grundriss, solider Altbausubstanz und hohem Entwicklungspotenzial in einer gefragten Wohngegend. Außerdem profitiert die Lage von der bereits in Entstehung befindlichen Station der U5, welche nur wenige Gehminuten entfernt gebaut werden soll.

Die Vorschriften der Hausverwaltung belaufen sich monatlich auf 98,32 €. Darin sind die Kosten für die gesetzlich dotierten Rücklagen bereits enthalten.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihres potentiellen neuen zu Hauses gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns über das Kontaktformular oder telefonisch unter der angegebenen Nummer.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht, sofern die Verkäuferin dieses Kaufanbot annimmt. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap